

JUR-Life

Rechtsfälle aus dem Leben

Kündigung wegen Eigenbedarf: Kampf gegen den Wohnungsverlust



Familie B. lebt bereits seit über sieben Jahren zur Miete in einer hübschen Erdgeschosswohnung mitten in München. Die Wohnung ist für die Familie stets ein wahrer Glücksgriff gewesen: mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind die Schule der Tochter, die Arbeitsstätten der Eltern sowie Ärzte und andere Orte des täglichen Bedarfs jederzeit schnell erreichbar. Mit vielen ihrer Nachbarn hat Familie B. ein sehr gutes Verhältnis und im Viertel wohnen viele Freunde und Bekannte. Auch mit dem Vermieter gab es nie Differenzen.

Umso schockierter ist Familie B., als plötzlich ein Brief mit der Kündigung des Mietverhältnisses im Briefkasten liegt. Der Vermieter teilt ihnen mit, dass sein Sohn und dessen Lebensgefährtin gemeinsam in die Wohnung einziehen wollen. Er kündigte das Mietverhältnis demnach wegen Eigenbedarf und setzte eine Auszugsfrist von sechs Monaten aufgrund des langen Mietverhältnisses.

Der unerwartete Verlust ihres Zuhauses trifft Familie B. schwer. Erschwerend kommt hinzu: der Auszugstermin fällt genau auf die heiße Phase der Schulabschlussprüfungen der Tochter. Außerdem hatte der Ehemann Herr B. vor kurzem einen schweren Verkehrsunfall und befindet sich noch eine ganze Zeit in der Genesungsphase. Er ist derzeit auf einen Rollstuhl angewiesen und bis zum angesetzten Auszugstermin auf keinen Fall fit genug für einen körperlich fordernden Umzug.

Der Wohnungsmarkt in München ist wie in vielen anderen Städten Deutschlands bekanntermaßen völlig überlastet. Geeignete Wohnungen sind kaum verfügbar oder für die Familie finanziell nicht tragbar, obwohl sie sich sogar von ihrem geliebten Viertel verabschieden würden. Dass sie einen möglichst barrierefrei erreichbaren Zugang benötigen, schränkt die Auswahl passender Immobilien zusätzlich enorm ein. Die wenigen Besichtigungstermine, zu denen sie eingeladen werden, laufen erfolglos.

Von Freunden erhalten sie den Hinweis, dass Eigenbedarfskündigungen inzwischen strengerer Auflagen unterliegen. Familie B. entschließt sich deshalb, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, um ihre weiteren Möglichkeiten zu prüfen.

Familie B. ist bei der AUXILIA rechtsschutzversichert, inklusive dem Rechtsschutz für Mieter (Bereich Wohnen). Herr B. wendet sich an die telefonische Beratung der AUXILIA und erhält eine Empfehlung für einen auf Mietrecht spezialisierten Anwalt. Der Rechtsanwalt informiert sich über die Sachlage und widerspricht – unter Berufung auf einen Härtefall nach der Sozialklausel, § 574 BGB – der Kündigung des Vermieters. Er verweist auf die schulische Lage der Tochter, den gesundheitlichen Zustand von Herrn B. sowie die äußerst schwierige Wohnungssuche in München. Ein kurzfristiger Auszug sei der Familie unter diesen Umständen nicht zumutbar.

Nachdem die Familie die Wohnung nicht zum ursprünglich gesetzten Kündigungszeitpunkt räumen wird, erhebt der Vermieter Räumungsklage. Bei Familie B. liegen die Nerven blank. Doch ihr Anwalt übernimmt den langwierigen Schriftwechsel über die nächsten Monate und die dadurch gewonnene Zeit erweist sich letztlich als ausschlaggebend. Die Tochter kann ihre Abschlussprüfungen erfolgreich absolvieren. Der Gesundheitszustand des Ehemanns verbessert sich zusehends. Letztlich findet die Familie nach langer Suche eine neue, geeignete Wohnung, die in wenigen Wochen bezugsfertig sein wird.

Den beiden Parteien gelingt es, sich auf eine passende Lösung zu einigen. Der neue Auszugstermin wird so gelegt, dass für Familie B. ein nahtloser Umzug in die neue Wohnung möglich ist. So müssen sie nicht zwischenzeitlich ins Hotel oder bei Freunden unterkommen.

Da der Prozess nicht beendet wurde, werden die Kosten gegeneinander aufgehoben. Das bedeutet, jede Partei muss ihre eigenen Kosten tragen. Beim Streitwert von 18.000,- € (12 Monatsmieten à 1.500,- €) summieren sich allein die Anwalts- und Gerichtskosten der Familie B. auf über 5.500,- €. Die Kosten trägt die AUXILIA und dient damit der Familie B. als sicherer Rückhalt in einer ohnehin belastenden Zeit.

Hintergrund

Dieser Fall ist über die Leistungsart Gebäude-, Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz in allen Produkten enthalten, die den Rechtsschutz für selbst bewohnte Wohneinheiten beinhalten, z.B. JURPRIVAT.

Highlights im Grundstücks- und Mietbereich:

Versichert sind im Inland:

- Alle privat selbst bewohnten Wohnungen und Einfamilienhäuser
- Alle privat selbst genutzten Garagen/Carports
- Alle privat selbst genutzten Schreber-/Kleingarten-/Wochenendgrundstücke
- Wohnungen im Eigentum des Versicherungsnehmers, die dieser unentgeltlich Dritten überlassen hat
- Die private Kurzzeitmietung des Erstwohnsitzes
- Die Vermietung von bis zu 3 Zimmern in der Hauptwohnung (Erstwohnsitz)

Impressum

KRAFTFAHRER-SCHUTZ e.V. • Uhlandstraße 7 • 80336 München

Telefon 089 / 539 81 - 0 • Telefax 089 / 539 81 - 250 • E-Mail: zentrale@ks-auxilia.de

[Website](#) • [Vermittler-Portal](#) • [Beitrags-Rechner](#) • USt-IdNr.: DE129517289

Präsident: Ole Eilers • Vorsitzender der Geschäftsführung: Rainer Huber